



**Hajléktalanszálló – Településrendezési eszközök módosítása**  
(külterület, 0265/2 hrsz.)

124/2021. (IX.7.) határozattal  
és  
20/2021. (IX.9.) önk. rendelettel

**Jóváhagyott tervdokumentáció**



2021

---

## OROSzlÁNY

---

Tervezett hajléktalanszálló, 0265/2 hrsz – Településrendezési Eszközök módosítása

MEGBÍZÓ: **Oroszlány Város Önkormányzata**  
2840 Oroszlány, Rákóczi út 78.

GENERÁLERVEZŐ: **Pro Arch. Építész Stúdió Bt.**  
1085. Budapest, József krt. 36.

FELELŐS TERVEZŐ **Auer Jolán**, vezető településtervező, településrendezési  
zöldfelületi és tájrendező vezető tervező  
**TÁJOLÓ-TERV Kft.**  
TT/1, TK/1 TR 01-5003

---

VÁROSRENDEZÉS: **Auer Jolán**, vezető településtervező, TÁJOLÓ-TERV Kft.

**Leel-Óssy Zsolt**, okl. településmérnök, Pro Arch. Építész  
Stúdió Bt.

A Településrendezési Terv módosítás alátámasztó munkarészeihez az elfogadott Településfejlesztési Koncepció megalapozó munkarészeinek felhasználásával állítottuk össze.



2021

**Tervlapok**

**Előzmények, bevezetés**

**Jóváhagyott munkarészek**

---

**1. Településszerkezeti terv módosítását elfogadó  
önkormányzati határozat és mellékletei**

Településszerkezeti terv módosítás

**TSZT-JM/M4-2021**

**2. Helyi Építési Szabályzatot módosító önkormányzati rendelet**

Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítása

**SZT-J2/M4-2021**

**Alátámasztó munkarészek**

---

**1. Településrendezés**

**2. Közlekedés**

**3. Tájrendezés és zöldfelület-rendezés**

**4. Környezetvédelem**

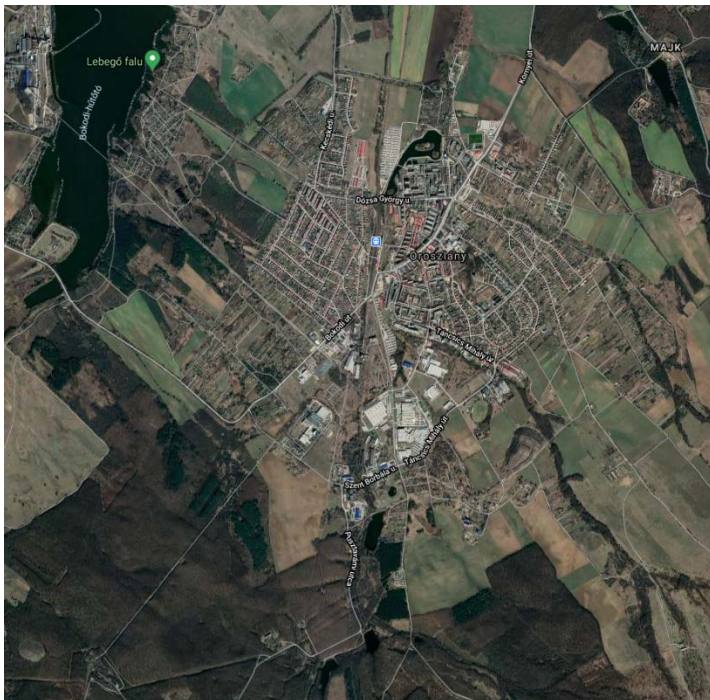
**5. Közművek és elektronikus hírközlés**

**6. Területrendezési tervekkel való összhang igazolása**

**7. Örökségvédelem**

**Mellékletek**

---

**Előzmények, bevezetés**

2020 decemberében Oroszlány város elhatározta, hogy a hajléktalan szállót új helyre telepíti. A tervezett helyszín a Chudik Lajos Sporttelep mögötti egykor lőtér, mely a belterületi határ mellett, a 0265/2 hrsz-ú ingatlan területe. Itt az önkormányzat egy 50 férőhelyes hajléktalan ellátó egységet fog működtetni. A Képviselő-testület a 11/2021. (I.29.) határozatával döntött a településrendezési eszközök (továbbiakban. TRE) módosításáról és egyben kiemelt fejlesztési területté nyilvánított a tervezési területet.

**A tervezés terület elhelyezkedése**

Az Önkormányzat a TRE módosításhoz szükséges tervezési feladatok elvégzésére és az egyeztetéshez szükséges tervdokumentációk elkészítésére a Pro Arch. Építész Stúdiót bízta meg.

Oroszlány város nem rendelkezik 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Településrendezési kódex) szerinti „új típusú” településrendezési eszközökkel, ezért a TRE módosítása a vonatkozó jogszabályok szerint, a hatályos településrendezési eszközök folszerű és részleges módosításával, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) **2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának** alkalmazásával, a városi főépítész feljegyzésében meghatározott tartalommal kerül kidolgozásra.

A TRE egyeztetése a Településrendezési kódex 32.§ (6) c) pontja alapján **„tárgyalásos eljárásal”** történik.

A módosítás során a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletre hivatkozva kikértük az államigazgatási szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről. 16 államigazgatási szerv nyilatkozott, és egyikük sem tartotta indokoltnak környezeti vizsgálat elkészítését.

---

**OROSzlÁNY**

---

Tervezett hajléktalanszálló, 0265/2 hrsz – Településrendezési Eszközök módosítása

Jóváhagyott munkarészek

---

## K I V O N A T

Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének  
2021. szeptember 7-ei, rendkívüli üléséről

**1. NAPIRENDI PONT:**

Településrendezési Tervvel kapcsolatos döntések

Előadó: Lazók Zoltán polgármester  
Előkészítő: Bartalus László osztályvezető

A képviselő-testület nyílt szavazással, 10 fő települési képviselő részvételével a rendelettervezetet elfogadta és megalkotta

**Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
20/2021. (IX. 9.) önkormányzati rendeletét  
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2006. (X.12.) önkormányzati rendelet módosításáról**

A Képviselő-testület nyílt szavazással, 10 fő települési képviselő részvételével elfogadta és meghozta az alábbi határozatot:

**Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testületének  
124/2021. (IX. 7.) határozata  
a Településrendezési Tervvel kapcsolatos döntésekről**

Oroszlány Város Önkormányzata képviselő-testülete a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésétől eltérően rendelkező 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet által meghatározott feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Az 52/2005.(VIII.9.) Kt. határozatával elfogadott településszerkezeti tervét a jelen határozat 3. mellékletét képező „Oroszlány TSZ-JM jelű Településszerkezeti Terv módosítása” című, TSZ-JM/M4-2021 jelű tervlapon tervezési területként lehatárolt területre vonatkozóan ábrázoltak és a településszerkezeti tervének leírása dokumentációban rögzítetteknek megfelelően következőképpen módosítja:

1. Az oroszlányi 0265/2 helyrajzi számú telek területe **Gip** jelű ipari gazdasági terület területfelhasználásból **K-Szoc** jelű különleges beépítésre szánt terület – szociális ellátás céljára szolgáló terület területfelhasználásba kerül átsorolásra. A területfelhasználás változással érintett terület nagysága összesen 9560 m<sup>2</sup>, az előterjesztés 3. mellékletét képező TSZ-JM/M4-2021 jelű „Településszerkezeti terv módosítása” című tervlapon (rajzi melléklet) jelölt módon.
2. Az 1. pont szerinti módosítások során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a vonatkozó jogszabályok szerint a biológiai aktivitásérték változása nem volt vizsgálandó. Jelen módosítás következtében a biológiai aktivitásérték egyenlege a közigazgatási területen nem változik.
3. Jelen határozat az előterjesztés 3. mellékletével együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó. A hatályba lépéssel egyidejűleg az 52/2005.(VIII.9.) Kt. határozattal elfogadott TSZ-JM jelű Településszerkezeti tervlap a módosítással érintett területeken hatályát veszti, helyébe a jelen határozattal elfogadott TSZ-JM/M4-2021 jelű módosított tervlap szerinti megállapítások lépnek.

**Határidő:** a határozat kihirdetésére: 2021. szeptember 9.

**Felelős:** a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző


Oroszlány, 2021. szeptember 7.

Lazók Zoltán sk.  
polgármester

Dr. File Beáta sk.  
jegyző

A kivonat hitelül:

Oroszlány, 2021. szeptember 13.

  
Dr. File Beáta  
jegyző
























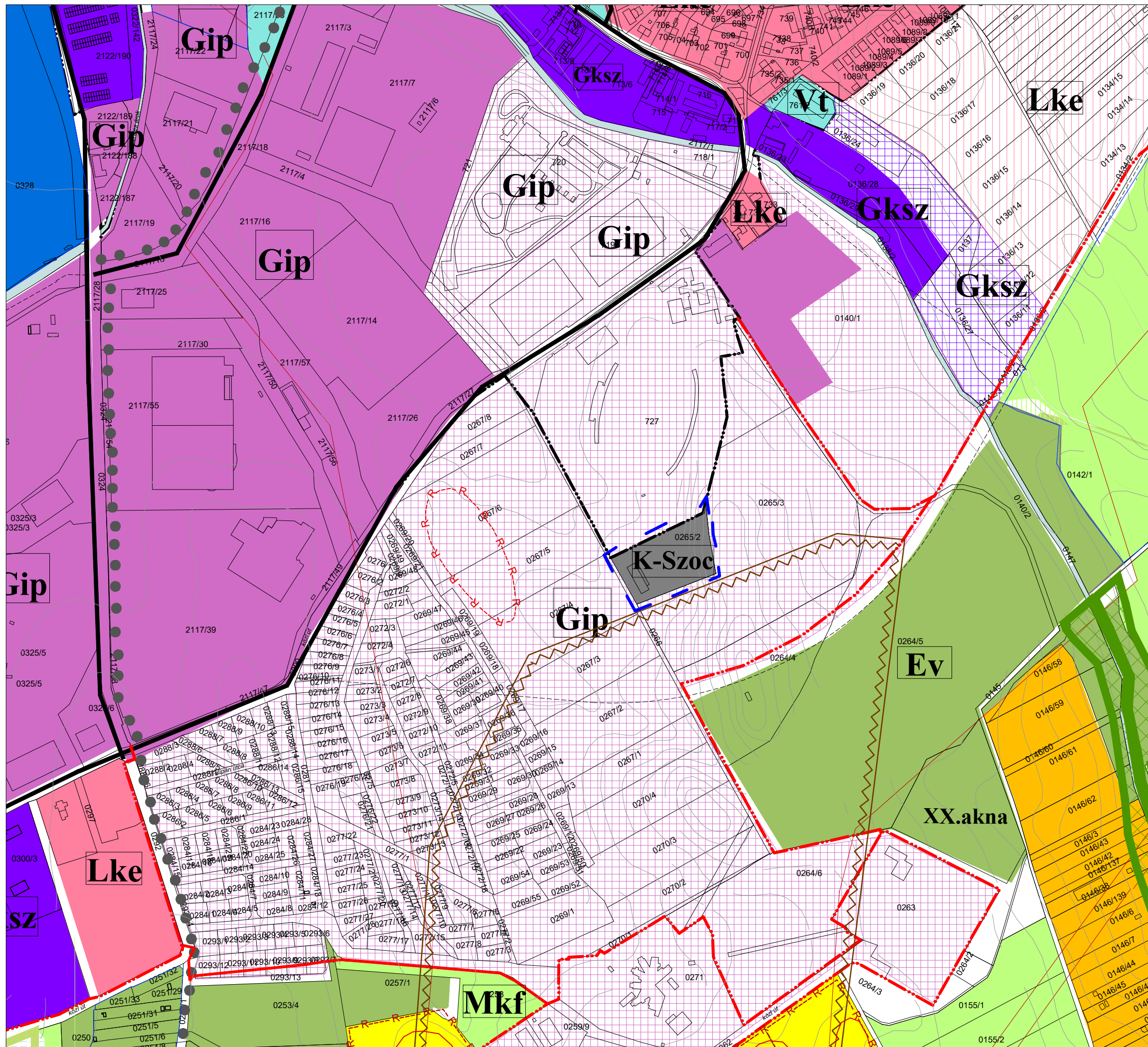
# OROSZLÁNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
Településszerkezeti terv módosítás  
0265/2 hrsz.



## Jelmagyarázat

-  tervezési terület határa
-  település közigazgatási határa
-  meglévő belterületi határvonal
-  tervezett belterületi határvonal
-  gyűjtőút
-  városszerkezeti jelentőségű gyalogút
  
-  településközpont vegyes terület
-  kertvárosias lakóterület
-  ipari gazdasági terület
-  tervezett ipari gazdasági terület
-  kereskedelmi, szolgáltató terület
-  általános mezőgazdasági terület
-  kertgazdálkodási terület
-  korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület
-  védelmi erdőterület
-  különleges beépítésre szánt szociális ellátás céljára szolgáló terület
  
-  bányatelek határa
-  nyilvántartott régészeti lelőhely határa
-  NATURA 2000 hálózat területének határa
-  ökológiai hálózat magterülete
-  ökológiai hálózat folyosó



Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78. TSZ-JM/M4-2021

Generáltervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36. proarch.epstudio@gmail.com +3620/960-5041

**OROSZLÁNY**  
**TSZ-JM JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI**  
**TERV MÓDOSÍTÁSA**  
*1. sz. melléklet a 124/2021. (IX.7.) sz. határozathoz*



Településtervezés: Auser János TT/1, TK/1 01-5003 Leel-Össy Zoltán ProArch Építész Stúdió  
TÁJOLÓ-TERV Kft. 2021. szeptember  
M = 1:5000

## Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2021. (IX. 9.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2006. (X.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

Oroszlány Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésétől eltérően rendelkező 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet által meghatározott feladat- és hatáskörében eljárva, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2014. (XI.29.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1. §

A helyi építési szabályzatról szóló Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2006 (X.12..) önkormányzati rendelete 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „1. §

*Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 147/2018. (IX.18.) a 217/2016. (XII.13.), a 132/2016. (VI.27.), az 53/2016. (III.29.) Kt. számú, a 168/2015. (IX.8.) Kt. számú, a 134/2013. (VII.27.) Kt. számú, a 151/2011. (XI.4.) Kt. számú, a 96/2011. (VI.29.) Kt. számú és 73/2006. (IX.26) Kt. számú határozattal módosított 52/2005.(VIII.09.) Kt. számú határozattal megállapított településszerkezeti tervével összhangban megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét és elrendeli annak alkalmazását. A rendelet SZ-J1jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (továbbiakban: SZ-J1 terv), az Sz-J1/M Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (továbbiakban: SZ-J1/M terv), az Sz-J3 Szabályozási és övezeti helyszínrajz részlet (továbbiakban: SZ-J3 terv), az M1 jelű Szabályozási terv módosítás (továbbiakban M1 terv), az M2 jelű Szabályozási terv módosítás (továbbiakban M2 terv), az M3 jelű Szabályozási terv módosítás (továbbiakban M3 terv), az M4 jelű Szabályozási terv módosítás (továbbiakban M4 terv), az SZT-1 jelű Szabályozási terv (továbbiakban SZT-1 terv), az SZM0 szabályozási terv módosítás áttekintő (továbbiakban SZM0 terv), SZM1 és SZM2 szabályozási terv módosítás (továbbiakban SZM1 és SZM2 terv), továbbá az SZTM-0 szabályozási terv módosítás áttekintő (továbbiakban SZTM-0 terv), az SZTM-1 szabályozási terv módosítás - belterület (továbbiakban SZTM-1 terv) az SZTM-2 szabályozási terv módosítás - külterület (továbbiakban SZTM-2 terv), az SZT-M-K szabályozási terv módosítás (a továbbiakban SZT-M-K terv), SZT-M1-2017 és SZT-M2-2017 szabályozási terv módosítás (a továbbiakban SZT-M1-2017, SZT-M2-2017) az SZT-M1-2018, SZT-M2-2018 és SZT-M3-2018, SZT-M4-2018 és SZT-M5-2018 szabályozási terv módosítás (a továbbiakban SZT-M1-2018, SZT-M2-2018, SZT-M3-2018, SZT-M4-2018, SZT-M5-2018) a rendelet 1. melléklete, az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (továbbiakban: SZ-J2 terv), valamint az Sz-J2/M Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (továbbiakban: SZ-J2/M terv), az SZT-M-KK szabályozási terv módosítás (továbbiakban SZT-M-KK terv), SZT-M1-K-2017, az SZT-M2-K-2017, az SZT-M3-K-2017, valamint az SZT-M4-K-2017 (a továbbiakban SZT-M1-K-2017, SZT-M2-K-2017, SZT-M3-K-2017, SZT-M4-K-2017), az SZT-M6-2018, (a továbbiakban SZT-M6-2018), az SZT-J2/M1-2021 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítás (továbbiakban SZT-J2/M1-2021 jelű tervlap), az **SZT-J2/M4-2021 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. tervlap módosítás (továbbiakban SZT-J2/M4-2021 jelű tervlap)** a rendelet 2. melléklete, az alábányászott területek térképe a rendelet 3. melléklete, a mintakeresztszelvények a rendelet 7. melléklete, a forgalmi rend a rendelet 8. melléklete, a burkolat minősége a rendelet 9. melléklete, a beépítésre szánt és nem szánt övezetek építési paraméterei meghatározása a rendelet 10. melléklete.”*

### 2. §

A helyi építési szabályzatról szóló Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2006 (X.12..) önkormányzati rendelete 12. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A beépített és beépítésre szánt terület:)

„d) Különleges terület:

da) temető K-T

db) idegenforgalmi terület K-ID



- dc) hulladéklerakó területe K-Hk
- dd) kegyeleti park K-ÁT
- de) szociális ellátás céljára szolgáló terület K-Szoc”

### 3. §

A helyi építési szabályzatról szóló Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2006 (X.12..) önkormányzati rendelete 25. § (1) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

(A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint)  
„g)szociális ellátás céljára szolgáló terület K-Szoc”

### 4. §

A helyi építési szabályzatról szóló Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2006 (X.12..) önkormányzati rendelete 25. §-a a következő (21) bekezdéssel egészül ki:

„(21) A K-Szoc jelű különleges beépítésre szánt, szociális ellátás céljára szolgáló terület építési övezet. Az építési övezetben elhelyezhetők a szociális ellátást biztosító (étkeztetés, szállás) és azok üzemeltetéséhez szükséges épületek és egyéb építmények. Övezeti előírások:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) megengedett legnagyobb beépíthetőség: 30%
- c) Kialakítandó zöldfelület minimuma: 40%
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,5 m
- e) Alakítható telek legkisebb nagysága: 4000 m<sup>2</sup>
- f) Megengedett legnagyobb szintterületi mutató: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>”

### 5. §

A helyi építési szabályzatról szóló Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2006 (X.12..) önkormányzati rendelete 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

### 6. §

Ez a rendelet 2021. szeptember 11. napján hatályba lép.

  
Lazók Zoltán  
polgármester





  
Dr. File Beáta  
jegyző



#### Kihirdetési záradék:


A rendelet kihirdetésének napja: 2021. szeptember 9.

  
Dr. File Beáta  
jegyző



Az eredetivel mindenben megegyező, hiteles másolat!

Oroszlány, 2021. szeptember 13.

  
Dr. File Beáta  
jegyző


















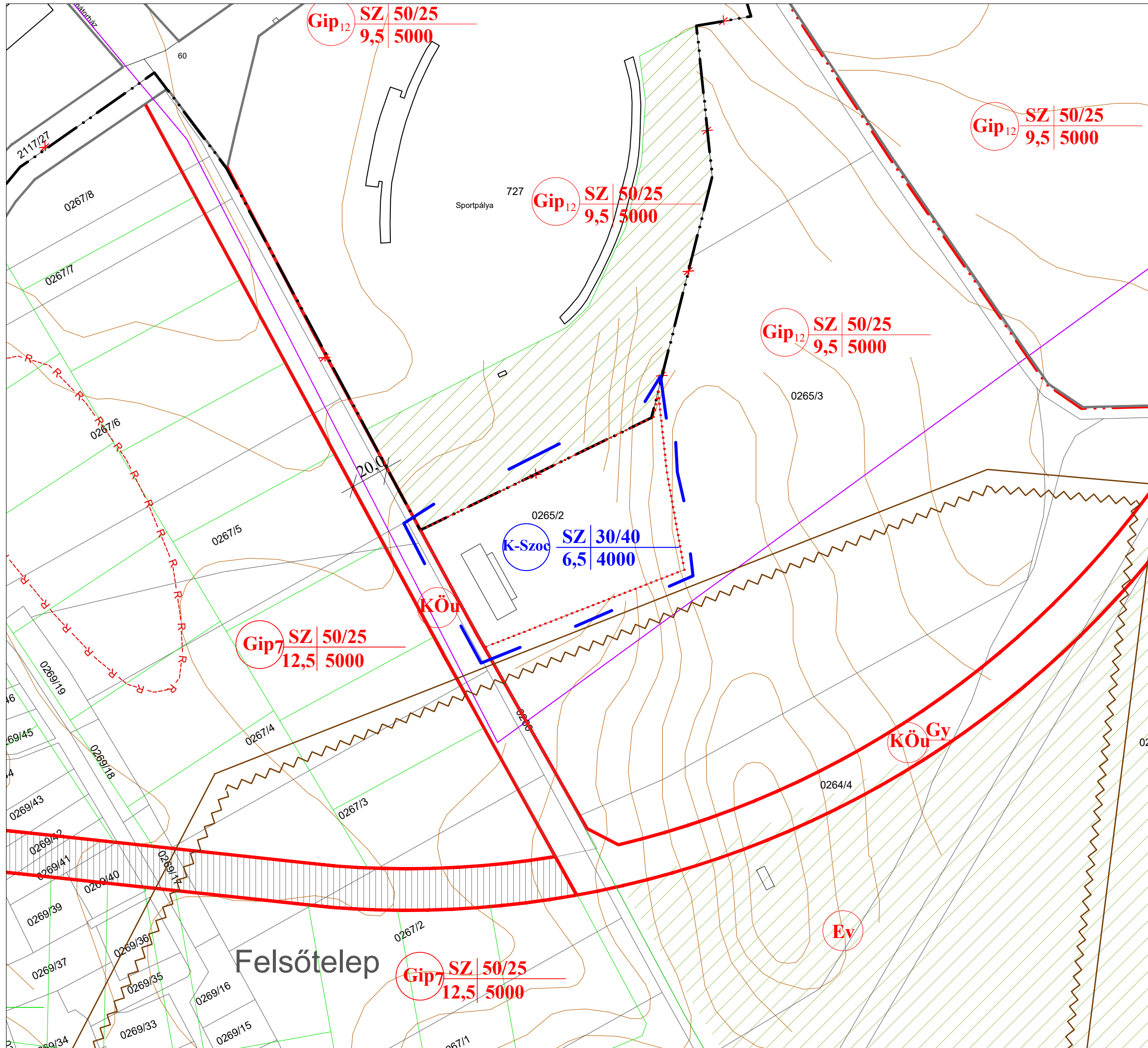
# OROSZLÁNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
Szabályozási terv módosítás  
0265/2 hrsz.



## Jelmagyarázat

-  tervezési terület határa
-  település közigazgatási határa
-  meglévő belterületi határvonal
-  tervezett belterületi határvonal
-  övezethatár
-  gyűjtőtű
-  javasolt telekhatár
  
-  ipari gazdasági terület
-  közúti közlekedési terület
-  védelmi erdőterület
-  javasolt övezeti jel - különleges beépítésre szánt szociális ellátás céljára szolgáló terület
-  erdőterület
  
-  bányatelek határa
-  nyilvántartott régészeti lelőhely határa
-  20 kV-os légvezeték



Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78. SZ-J2/M4-2021

Generáltervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36.  
proarch.epstudio@gmail.com +3620/960-5041

**OROSZLÁNY**  
**SZ-J2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI**  
**ÉS ÖVEZETI HELSZÍNRAJZ MÓDOSÍTÁSA**  
*1. sz. melléklet a 20/2021. (IX.12.) sz. rendelethez*



Településtervezés: Auer János TT/1, TK/1 01-5003 Leel-Össy Zsolt  
TÁJOLÓ-TERV Kft. ProArch. Építész Stúdió  
2021. szeptember  
M = 1:2000

---

**OROSZLÁNY**

---

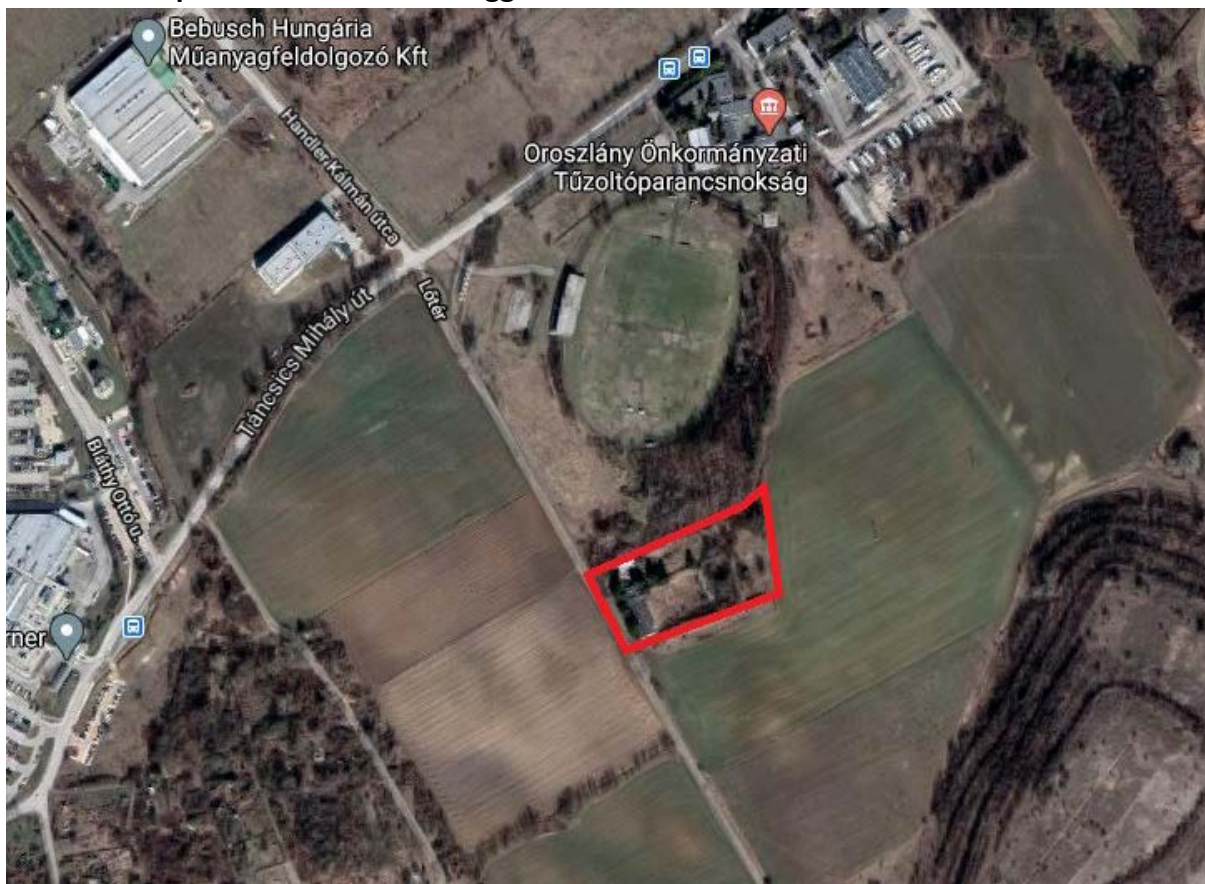
Tervezett hajléktalanszálló, 0265/2 hrsz – Településrendezési Eszközök módosítása

Alátámasztó munkarészek

---

## Településrendezés

### 1.1. Településszerkezeti összefüggések



*A fejlesztési terület elhelyezkedése légifoton bemutatva*

A módosítással érintett terület a használaton kívüli lőtér Oroszlány külterületén található, a belterületi határ mellett, a város tervezett belterületi határán belül. A közel egy hektáros, 0265/2 hrsz-ú ingatlan, a tűzoltóság melletti egykor sportpálya szomszédságában van.

A módosítással érintett területet a Táncsics Mihály útról nyíló – a Handler Kálmán utca folytatását jelentő – Lőtér útról lehet elérni. A Lőtér út egy földút, mely a Szabályozási terven már szabályozott közút, 20 méter szélességben.

A 91/2020. (IX.17.) Kt. határozattal elfogadott Megújuló Oroszlány Településfejlesztési koncepció 2020-2030 (továbbiakban: településfejlesztési koncepció) lehatárolása alapján a tervezési terület a T9 – Iparterületek városrészbe tartozik. Ez a koncepció meghatározásában a települési térség energiatakarékos, kompakt fejlesztése, rozsdaterületek újrahaznosítása, gazdasági fejlesztések célterülete. A szomszédos Chudik Lajos Városi Sportteleptől egy 40-60 méter széles erdősáv választja el. Északra, messzebb az intézményi területeken (sporttelep, tűzoltóság, Volánbusz telephely) túl kertvárosi lakóterületek vannak. Keletről, délről és nyugatról mezőgazdasági szántóterületek veszik körbe, helyenként beerdősült területekkel és a Labancpatakkal.

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeinek, valamint az Oroszlány új Településfejlesztési koncepció Megalapozó vizsgálatához az államigazgatási szervektől kapott adatszolgáltatások felhasználásával készültek.

### 1.2. A vizsgált területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök

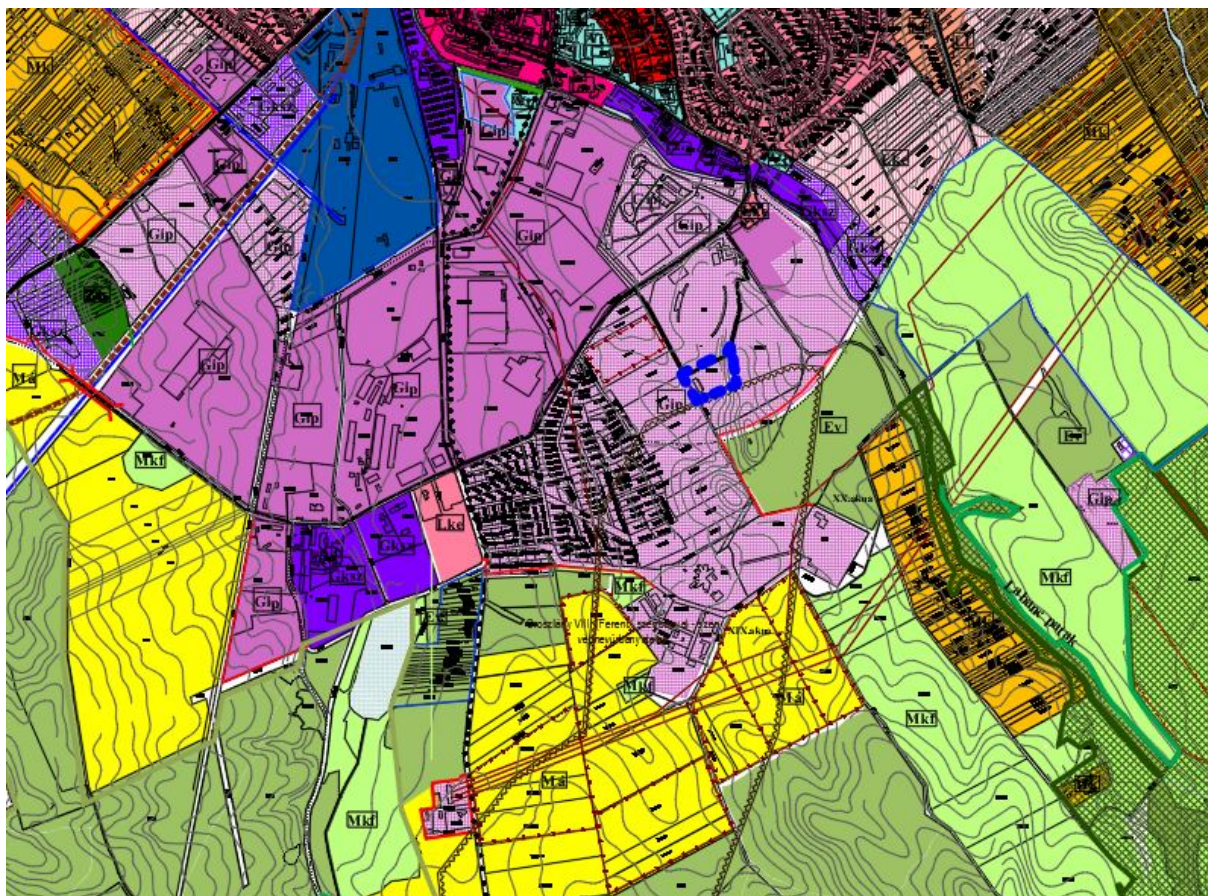
Oroszlány város Képviselő-testülete a város **Településszerkezeti tervét** az 52/2005. (VIII.09.) Kt. határozatával fogadta el. A 2011-ben a Településszerkezeti tervlap egységes szerkezetben került ábrázolásra az addig történt módosításokkal. Az ezt követő módosítások településszerkezeti terv rajzi mellékletei nem kerültek egységes szerkezetbe. A tervezési területre vonatkozó „térképi” elhatározásokat a **TSZ-JM** jelű tervlap tartalmazza.

Oroszlány város a helyi építési szabályzatát a 20/2006. (X.12.) önkormányzati rendelettel fogadta el. A tervezési területre vonatkozó szabályozási tervet (HÉSZ rajzi melléklete) a **SZT-J2 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. c. tervlap** tartalmazza.

### A területekre vonatkozó Településszerkezeti terv

A Településszerkezeti terv szerint a vizsgált terület **Gip jelű ipari gazdasági terület**felhasználási egységben van. A területfelhasználási egység a közeli ipari park növekedési lehetőségeinek kijelölését szolgálja, jelenleg nem áll a terület ipari gazdasági hasznosítás alatt.

*A tervezési terület bemutatása a hatályos Településszerkezeti terv kivágatán*



Északról és nyugatról további gazdasági ipari területfelhasználású területek veszik körbe, amiken túl észak felől megjelennek a lakóterületek. Keletre főként védelmi erdő és korlátozott használatú mezőgazdasági területek találhatóak, míg délre az erdőterületeken kívül általános mezőgazdasági területek is vannak. A tervezési terület szomszédos az „Oroszlány VIII. (Ferenc szénbánya)” védnevű bányatelekkel. A módosítással érintett ingatlan nem tartozik sem helyi, sem pedig országos védettségű természetvédelmi területbe. Természetvédelmi érdekű terület legközelebb a vizsgált területtől mintegy 500 méterre húzódó Labanc-patak mentén található Natura 2000 terület, amely egyben ökológiai hálózat magterülete is. A környező 0267/4-6 hrsz-ú telkeken található régészeti lelőhely, mely nem érinti a tervezési területet.

### A területekre vonatkozó Szabályozási tervi előírások

A Gip jelű, ipari gazdasági területeken az energiaipar, a feldolgozóipar, a gépipar, az építőipar, az élelmiszeripar, a nagykereskedelem, a javítás, szállítás, raktározás, a mezőgazdasági és erdőgazdasági termények feldolgozása, tárolása céljára szolgáló épületek és az ezeket kiszolgáló igazgatási, szociális, kereskedelmi, egészségügyi, oktatási épületek építhetők. Lakás nem építhető. Az épületek használatba vételéig ki kell építeni villamos energiát, ivóvíz-, szennyvíz-vezetékeket és biztosítani kell a csapadékvíz nem közterületre való elvezetését. A Gip<sub>12</sub> jelű övezetben a meglévő sport és szabadidő funkció fenntartható, ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők. Az övezetre vonatkozó beépíthetőségi előírások alapján a legkisebb kialakítható telekméret 5000 m<sup>2</sup>, amit szabadon álló módon lehet beépíteni a telek max 50 %-áig. A telek legalább 25 %-át zöldfelületként kell kialakítani, az építmények legnagyobb magassága pedig max 9,5 méter lehet.























A tervezési terület bemutatása a hatályos Szabályozási terv kivágatán

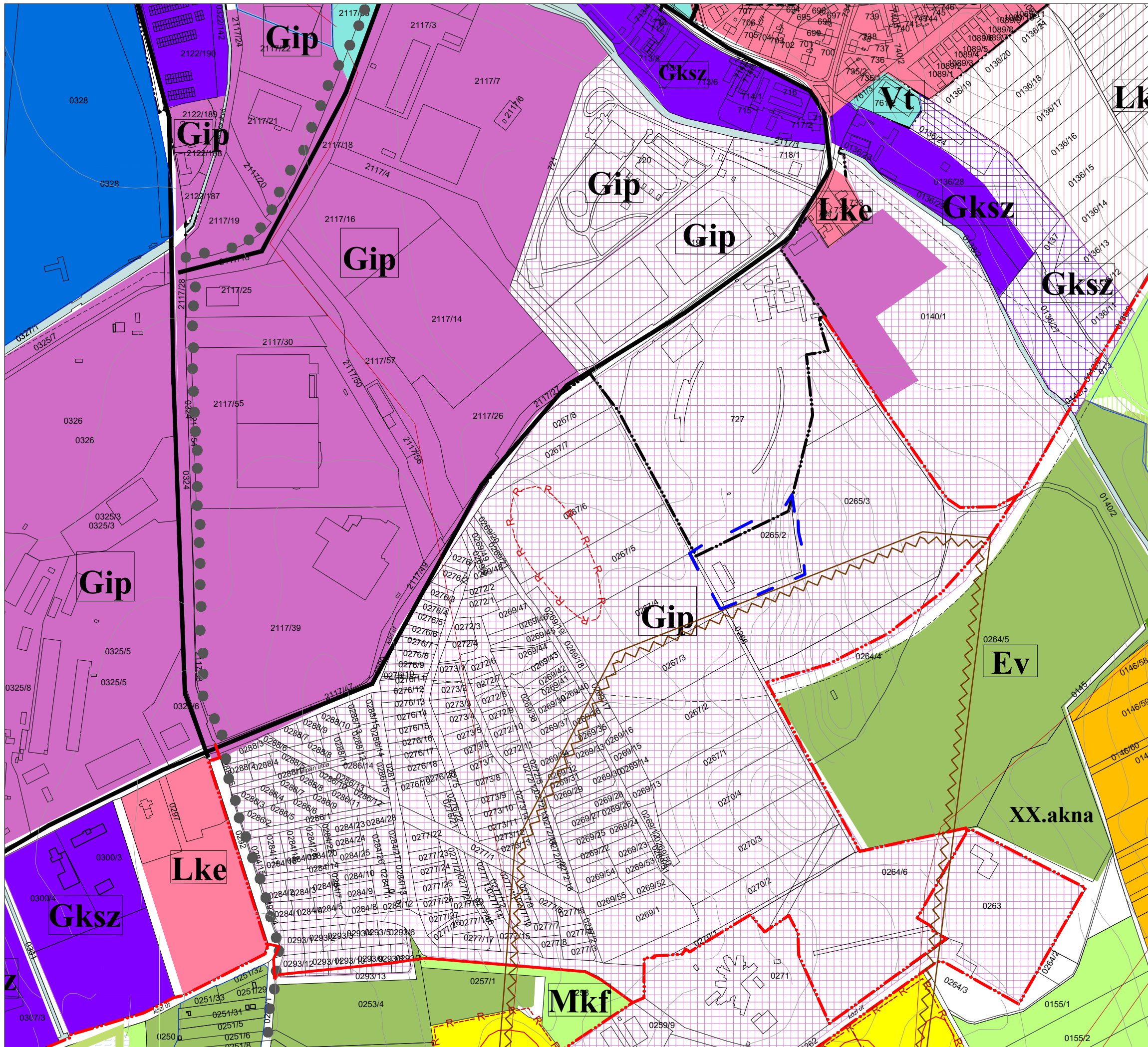
# OROSZLÁNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
Településszerkezeti terv módosítás  
0265/2 hrsz.

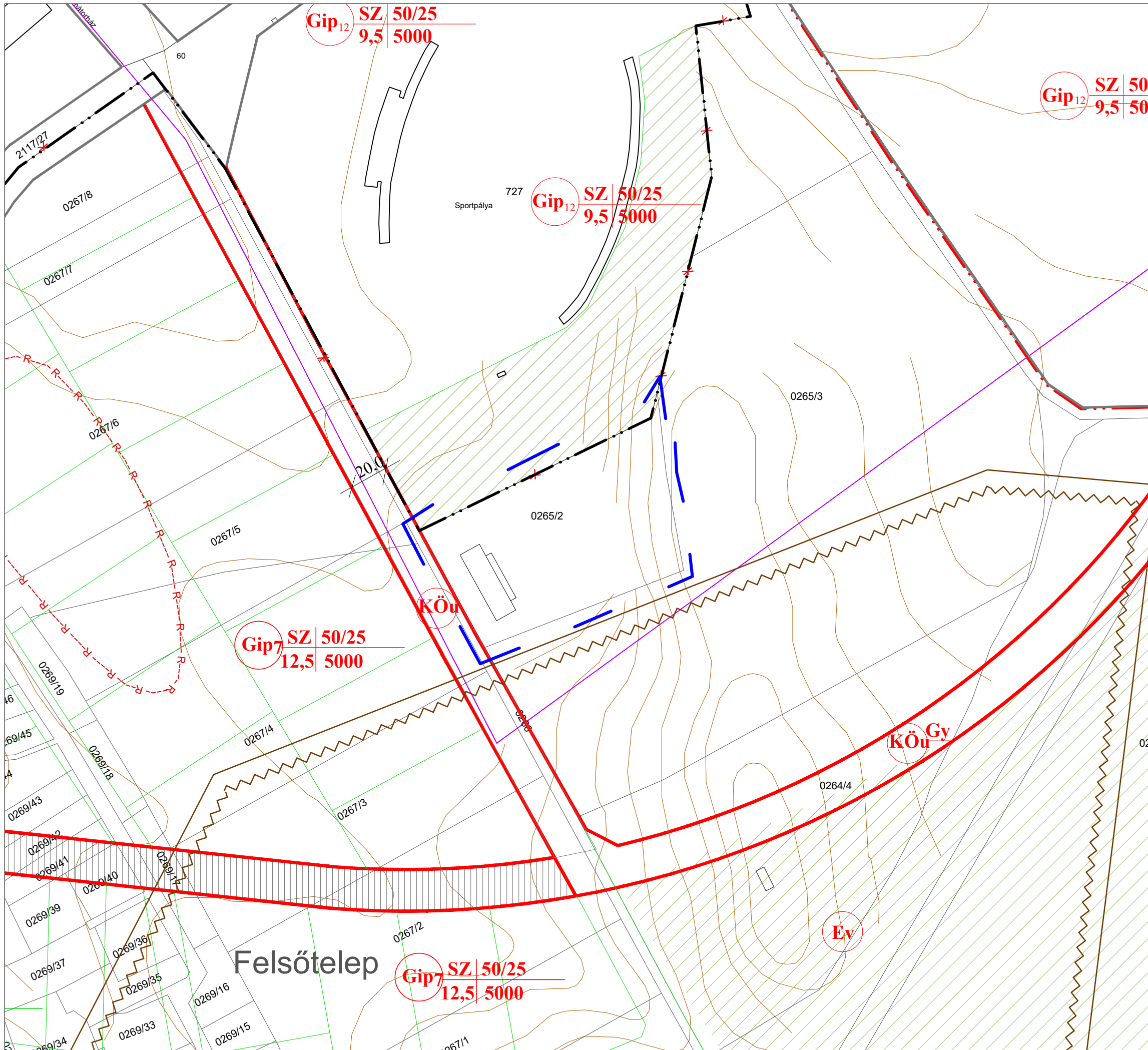


## Jelmagyarázat

-  tervezési terület határa
-  település közigazgatási határa
-  meglévő belterületi határvonal
-  tervezett belterületi határvonal
-  gyűjtőtű
-  városszerkezeti jelentőségű gyalogút
  
-  Vt településközpont vegyes terület
-  Lke kertvárosias lakóterület
-  Gip ipari gazdasági terület
-  tervezett ipari gazdasági terület
-  Gksz kereskedelmi, szolgáltató terület
-  Má általános mezőgazdasági terület
-  Mkt kertgazdálkodási terület
-  Mkf korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület
-  Ev védelmi erdőterület
  
-  bányatelek határa
-  nyilvántartott régészeti lelőhely határa
-  NATURA 2000 hálózat területének határa
-  ökológiai hálózat magterülete
-  ökológiai hálózat folyosó



Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78.	TSZ-JM	
Generáltervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36. proarch.epstudio@gmail.com +3620/960-5041	 <b>PRO ARCH</b> ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT	
<b>OROSZLÁNY</b> <b>TSZ-JM JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</b> kivágat <i>1. sz. melléklet a 52/2005. (VIII.9.) sz. Kt. határozathoz</i>		
Településtervezés: Auer János TT/1, TK/1 01-5003 TÁJOLÓ-TERV Kft.		Leel-Ossy Zoltán ProArch Építész Stúdió
		2021. március M = 1:5000


















# OROSZLÁNY

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV  
Szabályozási terv módosítás  
0265/2 hrsz.



## Jelmagyarázat

-  tervezési terület határa
-  település közigazgatási határa
-  meglévő belterületi határvonal
-  tervezett belterületi határvonal
-  övezethatár
-  gyűjtőtű
-  javasolt telekhatár
  
-  ipari gazdasági terület
-  közúti közlekedési terület
-  védelmi erdőterület
-  különleges beépítésre szánt szociális ellátás céljára szolgáló terület
-  erdőterület
  
-  bányatelek határa
-  nyilvántartott régészeti lelőhely határa
-  20 kV-os légvezeték

Megbízó: Oroszlányi Polgármesteri Hivatal, 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78. SZ-J2

Generáltervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36.  
proarch.epstudio@gmail.com +3620/960-5041

### OROSZLÁNY SZ-J2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI ÉS ÖVEZETI HELSZÍNRAJZ Kivágat

2. sz. melléklet a 20/2006. (X.12.) sz. önk. rendelethez

Településtervezés: Auer János TT/1, TK/1 01-5003 Leel-Össy Zsolt  
TÁJOLÓ-TERV Kft. ProArch Építész Stúdió 2021. március  
M = 1:5000





**1.3. A módosítással érintett terület bemutatása**

A tervezési terület Oroszlány belterületének déli határán van, a Chudik Lajos Városi Sporttelep mellett a külterületen. A 0265/2 hrsz-ú ingatlan területe 9560 m<sup>2</sup>, melyen kisebb épületek és az egykori funkciójából adódó építmények állnak. A telek burkolt területe minimális, jelentős többsége zöldfelület, ami többszintű növényzetből áll.



*A tervezési terület légifotón déli irányból*



*A tervezési terület légifotón keleti irányból*

#### 1.4. Településrendezési javaslat

2020 decemberében Oroszlány város támogatást nyert el egy Központi Konyha létrehozására, ami egységesíteni tudná az óvodai, a szociális, a bölcsődei és az iskolai közétkeztetést. Ezzel kapcsolatban merült fel a hajléktalan szálló új helyen való elhelyezése. Az új helyszín a Chudik Lajos Sporttelep mögötti egykor lőtér, mely a belterületi határ mellett, a 0265/2 hrsz-ú ingatlan területe. Itt az önkormányzat egy 50 férőhelyes hajléktalan ellátó egységet fog működtetni. Ez azonban a jelenlegi Településrendezési eszközök alapján nem lehetséges, mert a hatályos terveken ipari gazdasági területen a tervezett funkciók nem helyezhetők el.

A tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében egy új építési övezetet szükséges kialakítani és abba átsorolni a területet. A K-Szoc jelű, beépítésre szánt különleges szociális ellátás céljára szolgáló építési övezetben megengedettek a szociális ellátást biztosító (étkeztetés, szállás) és azok üzemeltetéséhez szükséges épületek, építmények elhelyezése.

##### a) Övezeti előírások:

<i>aa) Beépítési mód:</i>	<i>szabadonálló</i>
<i>ab) Megengedett legnagyobb beépíthetőség:</i>	<i>30%</i>
<i>ac) Kialakítandó zöldfelület minimuma:</i>	<i>40%</i>
<i>ad) Megengedett legnagyobb építménymagasság:</i>	<i>6,5 m</i>
<i>ae) Alakítható telek legkisebb nagysága:</i>	<i>4000 m<sup>2</sup></i>
<i>af) Megengedett legnagyobb szintterületi mutató:</i>	<i>0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>''</i>

Az előbbieket figyelembe a településrendezési eszközök az alábbiak szerint módosulnak:

hrsz.	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
	hatályos	módosítási javaslat	hatályos	módosítási javaslat
0265/2	Gip jelű ipari gazdasági terület	K-Szoc jelű különleges beépítésre szánt szociális ellátás céljára szolgáló terület	Gip <sub>12</sub> jelű ipari gazdasági terület övezete	K-Szoc jelű különleges beépítésre szánt szociális ellátás céljára szolgáló terület övezete

#### **A K-Szoc jelű különleges beépítésre szánt, szociális ellátás céljára szolgáló terület építési övezetének tervezett előírásai:**

- Elhelyezhető építmények: szociális ellátást biztosító (étkeztetés, szállás) és azok üzemeltetéséhez szükséges épületek, építmények
- Beépítési mód: szabadonálló
- Megengedett legnagyobb beépíthetőség: 30%
- Kialakítandó zöldfelület minimuma: 40%.
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,5 m
- Kialakítható telek legkisebbmérete: 4 000 m<sup>2</sup>



*Kivágat a tervezett Településszerkezeti és Szabályozási terv módosításokból*

### Területi mérleg alakulása a tervezett módosítás következtében

Oroszlány közigazgatási területe összesen 7586 ha. A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A TSZT-ben beépítésre szánt területként szereplő területek területfelhasználása változik más rendeltetésű beépítésre nem szánt területre.

Területhasználati egység			Tervezett változás (ha)
<b>Beépítésre szánt területek</b>			
Lakóterületek	Nagyvárosias	Ln	
	Kisvárosias	Lk	
	Kertvárosias	Lke	
	Falusias	Lf	
Vegyes terület	Központi vegyes	Vk	
	Településközpont vegyes	Vt	
Gazdasági	Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	
	Jelentős mértékben zavaró hatású ipari	Gipz	
	Egyéb ipari	Gip	-0,96
Különleges	Temető	KT	
	Idegenforgalmi terület	KID	
	Hulladéklerakó területe	K-H	
	Rekultiválendő terület	K-R	
	Szociális ellátás	K-Szoc	+0,96
Üdülőterület	Kegyeleti park	Kkp	
	Hétfélig házas	Üh	
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>			
Közlekedési és közműterület	Közút	Köü	
	Kötőtpályás közlekedési terület	Kök	
	Közműterület	Kö	
Zöldterület	Közpark	Zkp	

Területhasználati egység			Tervezett változás (ha)
<b>Beépítésre szánt területek</b>			
Erdő	Védett	E	
Mezőgazdasági	Általános	Má	
	Farmgazdasági	Mf	
	Kertgazdasági	Mk	
	Korlátozott hasznosítású me- zőgazdasági	Mkf	
	Vízgazdálkodási		V
Természetmegőrzési			
Különleges	Sportterület	Kk-s	
	Hulladékkezelő	Kk-Hk	
	Kegyeleti állattemető	Kk-ÁT	
	Turisztikai	Kk-Tu	

## 2. Közlekedés

### 2.1. Közúthálózati kapcsolatok, főbb közlekedési csomópontok

A módosítás a hálózati kapcsolatok, és főbb csomópontok szempontjából irreleváns. A település főúthálózati kapcsolatait biztosító országos utak a módosítással érintett területtől északra haladnak. A terület előtt húzódó Lóter nevű közút vezet egy közeli helyi gyűjtőútba (Táncsics Mihály út), amely gyűjtőút a Szent Borbála úton keresztül a 8143j. Oroszlány-Bokod összekötőúthoz kapcsolódik. Ezen közlekedés-hálózati elemek egyikén sem kell változtatni a tervezett módosítás miatt.

### 2.2. Belső úthálózat

A módosítással érintett terület közvetlen közúti megközelítését a helyi gyűjtőút szerepet betöltő Szent Borbála u.-Táncsics Mihály út gyűjtőútról leágazó földút, a Lóter nevű közterület biztosítja, amely mentén a Szabályozási terv kiszabályozott egy 20 méter széles utat, így a jövőben fejlődni fog a terület elérhetősége. A területet a szociális ellátást végzők veszik igénybe, amely plusz forgalomra a Szabályozási terven jelölt út bőven elegendő.

A módosítás miatt a HÉSZ közlekedési előírásain nem kell változtatni.

### 2.3. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás)

A módosítás a közösségi közlekedést nem befolyásolja, a legközelebbi közösségi közlekedési eszköz a Szent Borbála u.-Táncsics Mihály úton közlekedő helyi autóbusz.

### 2.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A módosítás a területek gyalogos, kerékpáros közlekedésére nincs hatással. A területeket önálló kerékpárút jelenleg és tervezetten sem érinti. A meglévő és tervezett utak mentén a kerékpáros és gyalogos közlekedés megoldható

## 2.5. Parkolás

A módosítás területén a parkolást/rakodást továbbra is az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani. Az OTÉK alapján a hajléktalanszállók esetén minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után egy gépkocsibeállót szükséges biztosítani. A tervezett épület függvényében az előírt parkolóhelyeket lehetőség szerint telken belül kell kialakítani.

**A tervezett módosítás nem befolyásolja a település kialakult közlekedési-hálózati rendszerét, a tervezett módosítások nem érintenek közlekedési területeket, sem a vasúti közlekedést, sem a közúti közlekedést, sem a városi közúthálózatot.**

## 3. Tájrendezés és zöldfelület-rendezés

---

A hatályos településrendezési eszközök tájrendezés és zöldfelületrendezés szakági munkarészeit az alábbiakkal egészítjük ki:

A 2020-ban elfogadott Oroszlány város új Településfejlesztési koncepciójához a Megalapozó vizsgálatok olyan részletezettséggel készültek, hogy a Településfejlesztési koncepciót követően készülő településrendezési eszközöknek is megalapozásul tudjanak szolgálni. E Megalapozó vizsgálatokhoz az Önkormányzat a teljes közigazgatási területre vonatkozóan megkérte a természetvédelmi témájú adatszolgáltatásokat is. Ezen friss adatszolgáltatások, valamint a 2020-ban elfogadott Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervének térségi övezeti tervlapjai alapján megállapítható, hogy a tervezés alá vont terület **nem érint**:

- országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, ill. természeti értéket,
- ex lege védett természeti területet, ex lege védett barlang felszíni védőövezetét,
- európai jelentőségű élőhelyet, ú.n. Natura 2000 terület,
- helyi jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, ill. természeti értéket,
- Magas Természeti Értékű (MTÉT) területet,
- tájképvédelmi területet,
- ökológiai hálózat területeit,
- egyedi tájértéket.

A K-Szoc jelű különleges beépítésre szánt, szociális ellátás céljára szolgáló terület telkeinek minimum 40%-át zöldfelületként kell kialakítani. A zöldfelületeket többszintű növényállománnyal javasolt telepíteni. A telekhatárokon a kerítés mentén fasor és alatta cserjesáv telepítése javasolt. Javasolt a területen honos, vagy a honos fajok kertészeti változatainak alkalmazása. Örökzöld fajok ültetése kerülendő, indokolt esetben az örökzöldek közül a lomblevelű örökzöldek alkalmazása kedvezőbb, mint a tű- vagy pikkelylevelű örökzöldeké. A TAK is tartalmaz javaslatokat a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan.

### Biológiai aktivitásérték-számítás

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a módosítással érintett területek a hatályos és a tervezett szabályozás szerint is beépítésre szánt területek.

**Ebből következően a vonatkozó jogszabályok szerint a biológiai aktivitásérték változását nem kell értékelni.**

#### **4. Környezetvédelem**

---

##### **A talaj és a termőföld védelme**

A tervezési terület belterületen helyezkedik el, termőföldet nem érint. Talajt érintő legnagyobb hatása várhatóan az építmények és burkolatok miatti talajtakarás lesz.

##### **A felszíni- és felszín alatti vizek védelme**

A telek alábányászott terület, de nem érinti bányatelek, valamint Oroszlány belterületével együtt a Tatabányai XV/C vízakna vízbázis „B” jelű hidogeológiai védőidomán belül helyezkedik el. A vízbázis védőterületén építmények elhelyezése, tevékenységek folytatása a 123/1996 (VII.18.) kormányrendelet előírásainak betartásával történhet.

##### **A levegőtisztaság védelme**

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Oroszlány a „3. Komárom-Tatabánya-Esztergom” légszennyezettségi zónába tartozik. A telek közelében nem található légszennyezettség szempontjából ökológiai sérülékenyek tekinthető terület.

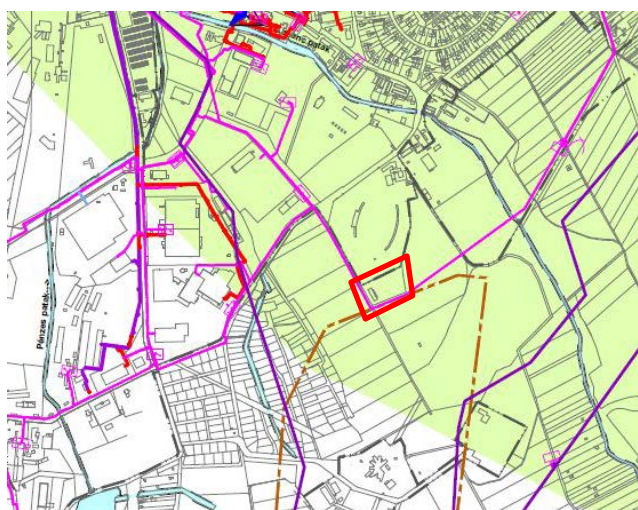
##### **Környezeti zaj**

A környezeti zajtól védendő területhasználatokat a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza. A tervezett létesítmény 1 km-es környezetében zajtól védendő területhasználat nem található és nem is tervezett Oroszlány Településszerkezeti terve alapján.

**A HÉSZ beépítésre szánt különleges területeken betartandó környezeti feltételeket tartalmazza, azok a módosítás kapcsán kiegészítést nem igényelnek.**

#### **5. Közművek**

---



*A tervezési terület Koncepció KM-V1 jelű tervlap kivágatán*

A tervezési terület az E-közmű nyilvántartása alapján elektromos árammal ellátott a telek melletti 20 kV-os légkábelről. Földgáz-, vízellátó- és hírközlési vezetékek a 300 méterre lévő települési gyűjtőút, a Táncsics Mihály út mentén húzódnak, onnan lehet bevezetni a szükséges közműveket.

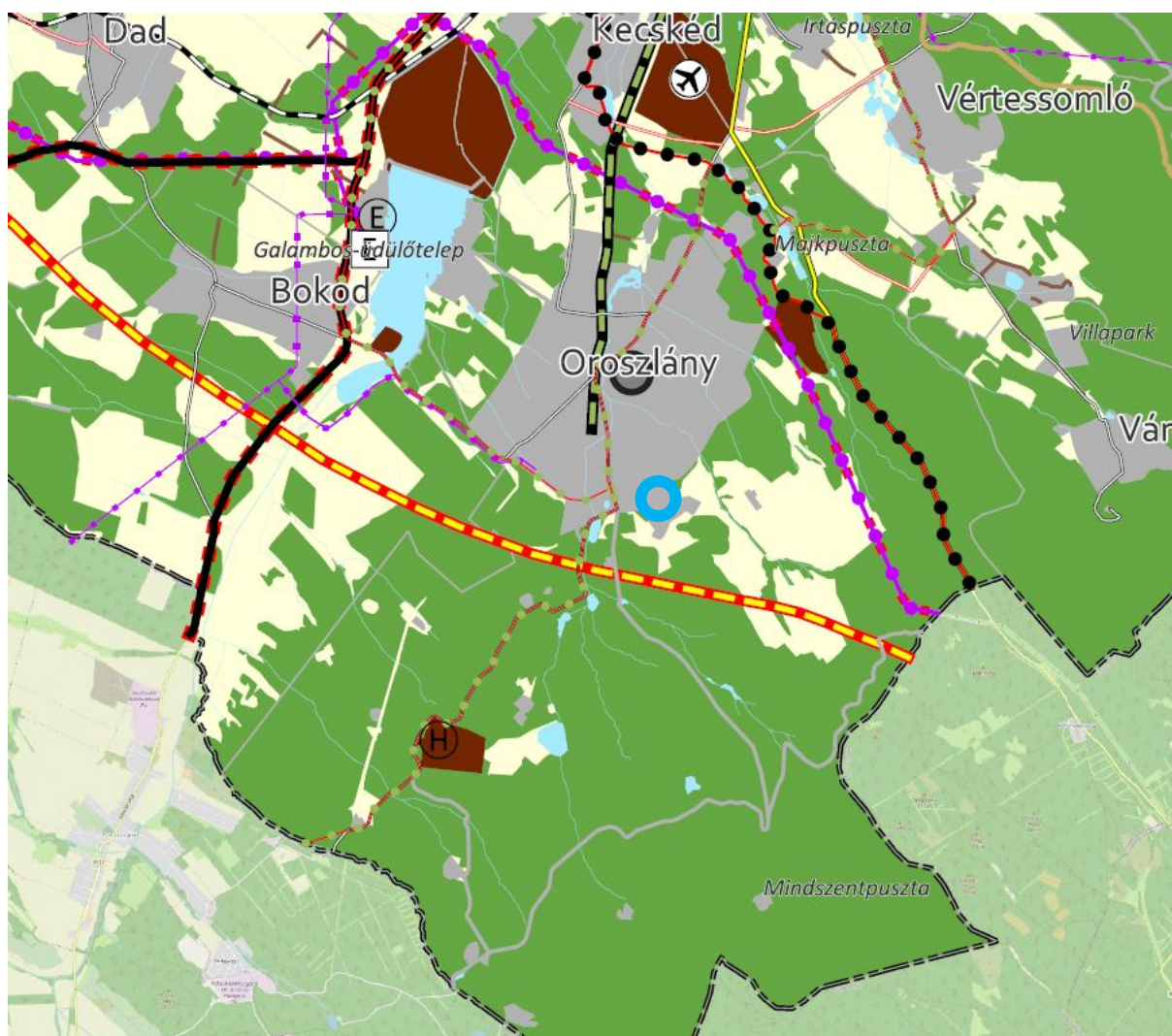
50 férőhely befogadó képességű hajléktalanszálló közmű igénye a meglévő hálózatok tovább építésével biztosítható.

## 6. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) egy törvényben, azon belül elkülönülő részekben tartalmazza a Magyarország (továbbiakban: új OTrT) és a kiemelt térségek területrendezési tervét. Komárom-Esztergom Megye új Területrendezési tervét (továbbiakban: KEM TrT.) 2020. június 25.-i ülésén fogadta el a Közgyűlés és 2020. július 1-én lépett hatályba.

### 6.1. Térszerkezeti tervekkel való megfelelés igazolása

A tervezési terület a KEM TrT Térségi Szerkezeti Terve „települési térség” térségi területfelhasználási kategóriába sorolta. „Települési térségbe” sorolt terület a településszerkezeti tervben bármilyen települési területfelhasználási egységbe besorolható, tehát a módosítás KEM TrT Térségi Szerkezeti Tervével összhangban van.



Kivonat KEM TrT Térségi Szerkezeti Tervéből

## 6.2. Térségi övezetekkel való összhang igazolása

Az **országos övezetek** lehatárolását és az övezetekre vonatkozó előírásokat:

- részben a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) és
- részben a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) tartalmazza.

A **megyei övezetek** lehatárolást a megyei területrendezési tervek határozzák meg, melyekre vonatkozó szabályokat egyedileg meghatározott megyei övezet esetében a megyei területrendezési terv, a Trtv-ben meghatározott megyei övezetek vonatkozásában az MvM rendelet állapít meg.

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy az **országos térségi övezetek** közül melyek érintik Oroszlány közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a tervezési területet:

	Trtv	MvM rendelet*	Trtv országos övezetei	Érintettség	
	melléklete			közig. ter.	módosítással érintett terület
1	3/1		Ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem
2	3/1		Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	nem
3	3/1		Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	igen	nem
4	3/2		Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem
5	3/3		Erdők övezete	igen	nem
6	3/4		Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	nem	nem
7	3/5		Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	nem	nem
8		1	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen	nem
9		2	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem
10		3	Tájképvédelmi terület övezete	igen	nem
11		4	Vízminőség-védelmi terület övezete	igen	nem
12		5	Nagyvízi meder övezete	nem	nem
13		6	VTT-tározók övezete	nem	nem



**Egyik Trtv-ben vagy MvM rendeletben meghatározott országos térségi övezet sem érinti a módosítással érintett területet.**

Az alábbi táblázatban mutatjuk be a település közigazgatási területét érintő **megyei övezeteket**:

	KEM TrT-ben megállapított megyei övezet	Település érintettsége	A módosítással érintett ter. érintettsége
3.9.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	igen	nem
3.10.	Földtani veszélyforrás terület övezete	igen	nem
	<b>KEM TrT-ben egyedileg meghatározott megyei övezet</b>	<b>Település érintettsége</b>	<b>A módosítással érintett ter. érintettsége</b>
3.11.	Településhálózat egyedi övezetei	igen	igen
3.12.	Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei	igen	igen
3.13.	Natúrpark – szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei	igen	igen
3.14.	Majorsági táj övezete	nem	nem
3.15.	Kertes vegyes használatú területek övezetei	nem	nem

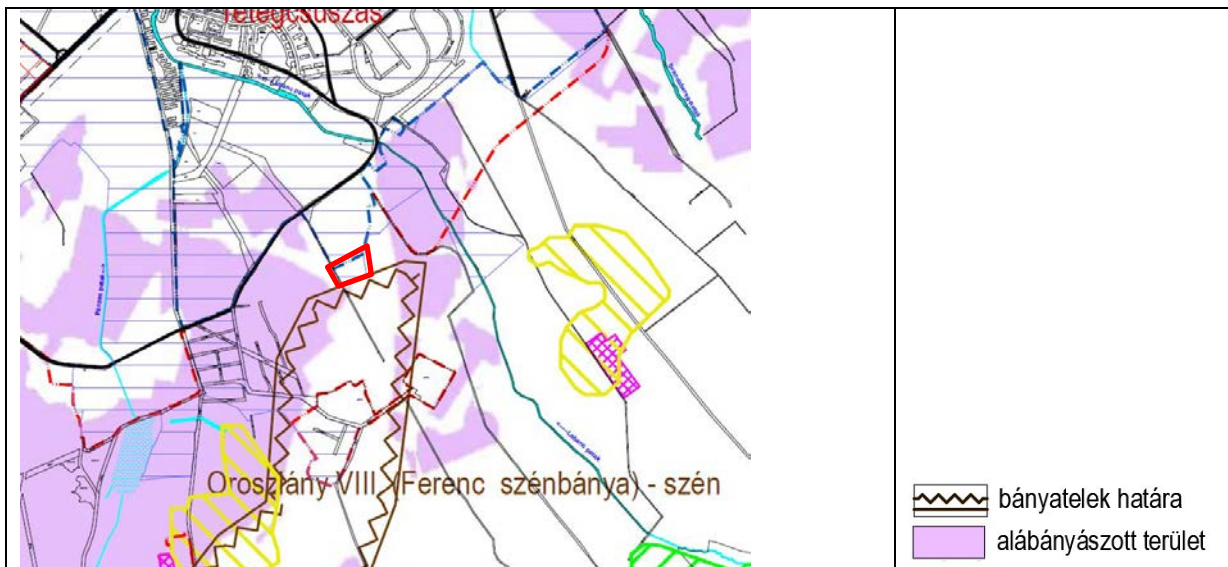
Az alábbiakban mutatjuk be Oroszlány közigazgatási területét érintő azon megyei övezeteket, amelyek a módosítással érintett területeket is érintik, valamint az államigazgatási szervek adatszolgáltatása szerinti pontosított övezeti lehatárolásokat. **A megfelelést csak azon övezetek esetében értékeljük, amelyek a fenti táblázat szerint érintik módosítással érintett területeket is.**

**A Trtv megyei övezetei** közül az új KEM TrT tehát:

- ásványi nyersanyagvagyon övezetét
- földtani veszélyforrás terület övezetét tartalmazza.

E két övezetet az övezeti tervlap teljes közigazgatási területükkel ábrázolja, tényleges kiterjedésüket a településrendezési eszközök készítése és módosítása során, a Településrendezési kódex 9. mellékletében nevesített adatszolgáltatók adatai alapján kell lehatárolni. Oroszlány 2020-ban elfogadott új Településfejlesztési koncepciójának Megalapozó vizsgálataihoz (továbbiakban: TFK MV) a térségi övezetek lehatárolását az illetékes államigazgatási szervek az Önkormányzat kérésének megfelelően olyan részletezettséggel adták meg, hogy azok településrendezési eszközök készítéséhez is felhasználhatók.

Ezen adatszolgáltatások alapján megállapítható:



Adatszolgáltatás szerint bányatelek határa és az alábányászott területek a tervezés alá vont terület térségében

**Ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete:**

A TFK MV-hez a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztálytól kapott adatszolgáltatás szerint módosítással érintett területet nem érinti bányatelek. A vizsgált területtől délre helyezkedik el az Oroszlány VIII. (Ferenc szénbánya) — szén védnevű mélyművelésű bányatelek. **Tehát a módosítással érintett terület nem az „ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete” területével érintett területen helyezkedik el.**

**Földtani veszélyforrás övezete:**

A TFK MV-hez a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztálytól kapott adatszolgáltatás szerint módosítással érintett területet nem érinti földtani veszélyforrással érintett terület. A vizsgált területtől délre helyezkednek el alábányászott területek. **Tehát a módosítással érintett terület nem az „ásványi nyersanyag-gazdálkodás terület övezete” területével érintett területen helyezkedik el.**

**Egyedileg meghatározott megyei övezetek**

Kivágot a KEM Trt 3/11. mellékletéből: Településhálózat egyedi övezeti	
3/11/1 melléklet: Térszervező települések övezete	3/11/2 melléklet: Térségi együttműködések övezete
Térségi szerepű térszervező város	Oroszlány és térsége

**Településhálózat egyedi övezetei—Térszervező települések övezete:**

*Településrendezésre vonatkozó előírások:*

- A regionális és térségi szerepű térszervező városok, valamint mikrotérségi központoktelepülési területét a településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási egységekbe kell besorolni, mely erősíti az adott város településhálózatban betöltött szerepét, növeli a területfelhasználás hatékonyságát és elősegíti a minőségi városiasodást. Ezt a településrendezési eszközök alátámasztó javaslatában be kell mutatni.
- Regionális és térségi szerepű térszervező városok területén új gazdasági terület kijelölése esetén a megalapozó vizsgálat gazdasági fejezetében a település gazdaságát bemutató fejezetben kiemelten kell vizsgálni és bemutatni a humán tőke és a megfelelő települési szolgáltatások rendelkezésre állását.
- Regionális és térségi szerepű térszervező városok helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben
  - a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy
  - b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, és a meglévő gazdasági tevékenység helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.

*A megújuló energiaforrások hasznosítása a hozzájárulhat minőségi városiasodáshoz. Jelen módosítás során új gazdasági terület nem kerül kijelölésre.*

**Megfelel.**

**Településhálózat egyedi övezetei—Térségi együttműködések övezete:**

*Településrendezésre vonatkozó előírások:*

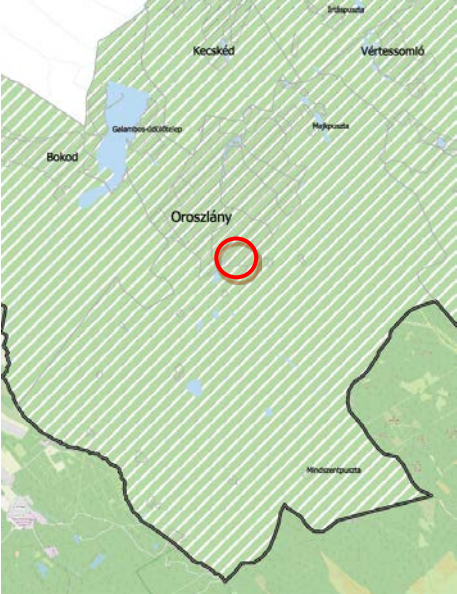
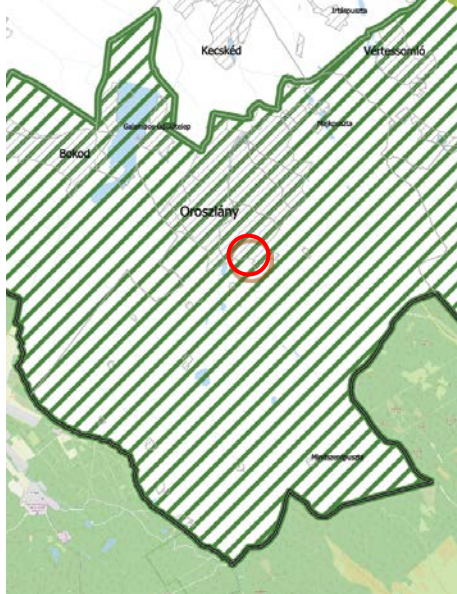


- A térségi együttműködések településcsoportjain belül össze kell hangolni a tervezett lakó, gazdasági és rekreációs célú területkínálatokat a túlkínálat elkerülése és az ésszerű ráfordítások érdekében. Új beépítésre szánt terület kijelölésének szükségessége az adott 7 településcsoporton belüli összes kínálat figyelembevételével indokolandó a településrendezési eszközök alátámasztó javaslatában.
- A települések a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök készítésének, módosításának véleményezési eljárásába – az állami főépítési eljárás kivételével – bevonja az övezet vele azonos településcsoportjába tartozó településeket.
- A több települést érintő, egy ütemben megvalósuló fejlesztésekhez kapcsolódó településrendezési eszközök készítését, vagy módosítását a települési önkormányzatok közös tervezésében kell végrehajtani.
- A közigazgatási határon átlépő fejlesztési területek esetén a helyi építési szabályzatban előírásokkal kell biztosítani a fejlesztés területi és hálózati kialakításának folytonosságát, tagolását és műszaki szempontú összhangját.

*Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.*

*A beruházás a város ellátását szolgálja, a közigazgatási határon nem lép át.*

*A szomszédos települések a véleményezésbe bevonásra kerültek.*

**Megfelel.**

Kivágot a KEM Trt 3/12. mellékletéből: Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei	Kivágot a KEM Trt 3/13. mellékletéből: Natúr-park – szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei
	
 Által-ér menti komplex turisztikai térség	 Vértesi Natúr-park

**Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezete:**

*Településrendezésre vonatkozó előírások:*

- A **komplex turizmusfejlesztés** egyedi övezetei:
  - a) **Által-ér menti komplex turisztikai térség,**
  - b) Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség.
- Az övezettel érintett településeknek a településrendezési eszközeinek készítése és módosítása során biztosítani kell a 1550/2017. (VIII. 18.) kormányhatározatban és a megyei fejlesztési dokumentumokban szereplő célkitűzések megvalósítását szolgáló turisztikai fejlesztések elhelyezését.
- Turisztikai célú fejlesztési területek kijelölésekor, területfelhasználásuk meghatározásakor figyelembe kell venni a megyei fejlesztési dokumentumokban meghatározott turisztikai célokat, fejlesztési igényeket.
- Az Által-ér menti komplex turisztikai térség övezetével érintett települések területén az Által-ér menti 150-150 méter széles területen a településrendezési eszközökben új, környezetére jelentős hatást gyakorló gazdasági terület nem jelölhető ki.

*Turisztikai célú fejlesztési területet a beruházás nem érint, új turisztikai célú fejlesztési terület nem kerül kijelölésre.*

*Az Által-ér menti 150-150 m-es területsávon kívül kerülnek elhelyezésre a naperőmű-parkok.*

**Megfelel.**

**Natúrpark – szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei**

- A **natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei** a következők:
  - a) Gerecse Natúrpark
  - b) Bakonyalja Natúrpark (tervezett)
  - c) **Vértesi Natúrpark**
  - d) Pilisi Sziklák Natúrpark.
- Az övezet által érintett települések településszerkezeti terveiben olyan területfelhasználást kell kijelölni, mely összhangban van a tájjelleggel, az arculati kézikönyvekkel, a megőrző-fejlesztő használatlaltal és a természeti értékek védelmével.
- Településrendezési eszközök készítése és módosítása során biztosítani kell a táj harmóniájára építő turisztikai és rekreációs kínálat folytonosságát és egymásra épülését.

*Jelen TRE módosítás szakági alátámasztó munkarészeiben a táji értékek és a tájbaillesztés lehetőségei vizsgálatra kerültek. A tájbaillesztésre vonatkozóan javaslatok kerültek megfogalmazásra.*

**Megfelel.**

Az alábbi két egyedileg meghatározott megyei övezet nem érinti a módosítással érintett területeket.

## OROSZLÁNY

Tervezett hajléktalanszálló, 0265/2 hrsz – Településrendezési Eszközök módosítása

Kivágat a KEM Trt 3/14. mellékletéből: Major-sági táj övezete	Kivágat a KEM Trt 3/15/1-2. mellékletéből: Kertes vegyes használatú területek övezetei övezeti

### 7. Örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése

A módosítások Oroszlány város épített értékeinek védelmét nem veszélyeztetik. A tervezési területet nem érinti műemléket, ill. más művi értéket.

A legközelebbi örökségvédelmi érték a több, mint 130 méterre lévő, 46507 azonosító számú, 10/2004. nevű régészeti lelőhely, melyet a beruházás nem veszélyeztet.

A Települési Örökségvédelmi tanulmány jelen módosítás kapcsán kiegészítést nem igényel.

---

Mellékletek

---

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
11/2021. (I.29.) határozata  
a Településrendezési Tervvel kapcsolatos döntésekről**

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljáró Oroszlány Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet alapján, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében veszélyhelyzet idejére meghatározott feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 20/2006. (X.11.) önkormányzati rendelettel elfogadott Településrendezési Terve módosításának tervezési programjaként elfogadja az oroszlányi 0265/2 helyrajzi szám alatti, Oroszlány Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozó szabályozásnak a szociális igazgatási – ezen belül hajléktalan ellátás – céljára szolgáló intézmény elhelyezése céljából történő módosítását.
2. Az oroszlányi 0265/2 helyrajzi számú ingatlanra tervezett, szociális igazgatási célú intézmény elhelyezését szolgáló beruházás megvalósítása érdekében a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, ezért az 1. pontban meghatározott, településrendezési eszköz módosítás tárgyalásos eljárás keretében történhet.

**Határidő:** a határozat kihirdetésére: azonnal  
**Felelős:** a határozat kihirdetéséért: Dr. File Beáta jegyző

**Oroszlány, 2021. január 29.**

**Lazók Zoltán sk.  
polgármester**

**A kiadmány hitelül:**

**Oroszlány, 2021. február 1.**

*AFB*

**Dr. File Beáta  
jegyző**





## **Főépítési Feljegyzés**

a 314/2012(XI.8.) Korm. rendelet 11.§. (6) bekezdése alapján

tárgy: Oroszlány – Hajléktalanszálló – Településrendezési eszközök módosítása  
Oroszlány külterület, Hrsz.0265/2

Oroszlány Város Főépítészeként a Településrendezési terv módosításhoz az alábbi tartalomjegyzéket állapítom meg:

### **Előzmények, bevezetés**

#### **Önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészek:**

- Településszerkezeti terv módosítás
  - Településszerkezeti terv módosítását elfogadó önkormányzati határozattervezet
  - Településszerkezeti terv módosítás (rajzi melléklet)
- Helyi Építési Szabályzat módosítás
  - Helyi Építési Szabályzatot módosító önkormányzati rendeletervezet
  - Szabályozási és övezeti helyszínrajz módosítása (rajzi melléklet)

#### **Alátámasztó munkarészek:**

- Településrendezés
- Közlekedés
- Tájrendezés és zöldfelület-rendezés
- Környezetvédelem
- Közművek és elektronikus hírközlés
- Területrendezési tervekkel való összhang igazolása
- Örökségvédelem

### **Mellékletek**

2021. 05. 14.



R. Takács Eszter  
Oroszlány Város Főépítésze

**O r o s z l á n y**

Településrendezési Eszközök módosítása 2021, 0265/2 hrsz. hajléktalanszálló

**KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT KAPCSÁN BEÉRKEZETT SZAKVÉLEMÉNYEK**

Tizenhat Államigazgatási szervtől érkezett vélemény, akik közül egy sem tartotta indokoltnak környezeti vizsgálat elkészítését.

Ssz.	Államigazgatási szervek, érdekképviselők	Vélemények, hozzászólások	Dátum
1.	<b>Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda</b> 2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2. üi.: Bankós Krisztina, +3634/515-158	A tervezett módosítás nem befolyásolja olyan mértékben a környezeti állapotot, hogy a környezeti vizsgálat lefolyását szükségesnek tartásák.	2021.05.27.
2.	<b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b> 1525 Budapest, Pf.: 86 üi.: Vrabély Panni, +361/391-4610	Az tervezési területet nem érinti országos vagy helyi jelentőségű védett természeti terület, tájképvédelmi terület övezetét, illetve nem része Natura 2000 hálózatnak és az Országos Ökológiai Hálózatnak sem. A környezeti vizsgálat készítését <b>nem tartják szükségesnek.</b>	2020.07.06.
3.	<b>Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály</b> 2800 Tatabánya, Fő tér 4. fsz. üi.: Ferenczy Judit, +3634/795-893	Az érintett ingatlan nem része országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területnek, nem része Natura 2000 hálózatnak és az Országos Ökológiai Hálózatnak sem. A terület nem érint egyedi tájértéket, nem része barlangi felszíni védőövezetnek, és Natura 2000 jelölő faj sem fordul elő. A tervezett változtatás védett természeti értéket nem veszélyeztet, tájhasználati jellemzőket nem befolyásol és védendő tájképi elemet sem érint, tehát <b>a módosítás ellen nincs kifogásuk.</b> Környezeti vizsgálatot tekintve a benyújtott tervek szerinti módosítás ellen kifogást nem emelnek. A Főosztály az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.	2021.06.08.
4.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály</b> 2101 Gödöllő, Pf.: 431 üi.: Szabó Andrea, +3634/310-704	A tervezett módosítás nem érint erdőt, ezért kifogást nem emel, környezeti vizsgálat elkészítését <b>nem tartja szükségesnek.</b>	2021.06.03. -
5.	<b>Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály</b> 2501 Esztergom, Pf.: 64 üi.: Mikusné Vincze Edina, +3633/510-822	A tervezett módosítással érintett földrészlet külterületi fekvésű, kivett megnevezésű ingatlanként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. A külterületi kivett megnevezésű ingatlanok nem minősülnek termőföldnek. Az ingatlanügyi hatóság földvédelmi hatósági és szakhatósági hatásköre ezekre nem terjed ki. Ezek vonatkozásában a termőföld mennyiségi védelmének vizsgálatára <b>nincs szükség.</b> Az eljárás további szakaszaiban nem kívánnak részt venni.	2021.05.31. -

6.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi. Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály, Bányafelügyeleti Osztály</b> 1145 Budapest, Columbus u. 17-23. üi.: Németh Károly, +361/373-1811	A Bányafelügyelet a településrendezési terv módosításához hozzájárul. Bányatelek nincs a területen, illetve az Országos Felszínmozgás Kataszterben sem szerepel. A környezeti vizsgálat készítését <b>nem tartják szükségesnek.</b>	2021.06.14.
7.	<b>Nemzeti Népegészségügyi Központ, Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály</b> 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. üi.: Czékus Miklós, +361/476-1298	A módosításhoz észrevételük nincs, kémiai biztonsági szempontból környezeti hatás nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését <b>nem tartja szükségesnek.</b> Az eljárás további szakaszában abban az esetben kívánnak részt venni, amennyiben a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel.	2021.05.21.
8.	<b>Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság</b> 9021 Győr, Árpád út 28-32 üi.: Németh József, +3696/500-000	A Vízügyi Igazgatóság nem tartozik a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatósági feladatokat ellátó szervek közé, tehát a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban <b>nem áll módjukban nyilatkozni.</b>	2021.05.26.
9.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály</b> 1364 Budapest, Pf.: 234 üi.: dr. Tóth János Attila, +361/795-9045	A tervezett módosítás örökségi védelmet nem sért. Műemlékvédelmi és régészeti szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását <b>nem tartják szükségesnek.</b>	2021.06.14.
10.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály 1.</b> 1550 Budapest, Pf.: 203 üi. Szabóné Elekes Éva, +36 1 465-3800/1429	A város közigazgatási területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	2021.06.03.
11.	<b>Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság</b> 1592 Budapest, Pf.: 585 üi. Némethné Meier Éva, +36 1 460 4245	A Lechner Nonprofit Kft. – mint földmérési és térinformatikai államigazgatási feladatok ellátására kijelölt szervezet – <b>nem jogosult a területrendezési tervek véleményezésére.</b> Az eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni.	2021.06.07.
12.	<b>Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály</b> 2890 Tata, Új út 17. üi.: Madarász Attila, +3634/795-148	A tervezett állapot talajvédelmi érdeket nem sért. A környezetvédelmi vizsgálat elvégzését talajvédelmi szempontból nem tartják szükségesnek.	2021.05.27.

13.	<b>Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b> 2800 Tatabánya, Szent Borbála út 16. üi.: Auerbach Bianka, +3634/512-070	A környezeti vizsgálat tárgyát képező területen súlyos ipari balesetből adódó veszélyeztetés nincsen. Veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem hatásterülete nem érinti a rendezési területben megjelölt területet.	2021.06.01. (ikt)
14.	<b>Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet, Vízügyi Hatóság</b> 9021 Győr, Munkácsy Mihály utca 4. üi.: Gottwald Erzsébet, +3696/518-297	A környezeti vizsgálat lefolyását vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontokból <b>nem tartják szükségesnek.</b>	2021.06.02. (ikt)
15.	<b>Oroszlány Város Önkormányzata</b> 2840 Oroszlány, Rákóczi F. út 78. ü.i.: Kovács Gábor Ferenc	A tervezett településrendezési tervmódosítás helyi jelentőségű természetvédelmi területet nem érint.	2021.05.25.
16.	<b>Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály</b> 2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2. Dr. Patkó Enikő Éva, +3634/795-853	A tervezett módosításokkal kapcsolatban közegészségügyi szempontú kifogás nem merült fel. A tervezett fejlesztést érintően jelentős környezeti hatás nem várható.	2021.06.09.